



## Kupní smlouva č. S 0231/2024/MBaI

uzavřená ve smyslu § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „OZ“)

### Smluvní strany

#### Statutární město Ostrava – městský obvod Radvanice a Bartovice

Těšínská 87/281, 716 00 Ostrava - Radvanice

Zastoupený: ve věcech smluvních Bc. Martinou Stankušovou, místostarostkou  
ve věcech technických Janou Cieleckou, pověřenou vedením odboru majetkového,  
bytového a investic

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)

Peněžní ústav: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu: [REDACTED]

dále jen **Prodávající**

a

Jméno a příjmení: **Volodymyr Homonay**

Rodné číslo: [REDACTED] státní příslušnost: UKR

Doklad: Povolení k pobytu č. [REDACTED]

Bytem: [REDACTED], 700 30 Ostrava-Hrabůvka

dále jen **Kupující**

společně jako „Smluvní strany“

### Obsah smlouvy

#### Úvodní ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy. V případě změny v údajích se Smluvní strany zavazují se neprodleně o každé takové změně písemně informovat.

#### čl. I.

##### Předmět smlouvy, předmět koupě

- Statutární město Ostrava je na základě 172/1991 Sb., výlučným vlastníkem nemovité věci, a to **pozemku parcela č. 1012/5 – orná půda, v k.ú. Bartovice**, obci Ostrava, zapsaného na LV č. 1048 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava. Správa této nemovitosti byla svěřena Městskému obvodu Radvanice a Bartovice na základě Ohlášení města o svěřeni majetku městské části SMO-024307/2014/MJ/Tat ze dne 20.01.2014, s právními účinky zápisu k okamžiku 3.2.2014 (dále jen „**Předmět koupě**“).
- Touto smlouvou se Prodávající zavazuje Kupujícímu odevzdat Předmět koupě, který je vymezen v odst. 1. tohoto článku a umožnit Kupujícímu nabýt k Předmětu koupě vlastnictví a Kupující se zavazuje, že Předmět koupě od Prodávajícího převezme a zaplatí za něj Prodávajícímu kupní cenu uvedenou v čl. II. odst. 1. této smlouvy. Kupující nabývá vlastnické právo k Předmětu koupě s veškerým příslušenstvím a součástmi do svého výlučného vlastnictví.



3. Prodávající tímto potvrzuje, že záměr prodat Předmět koupě byl předepsaným způsobem zveřejněn a že prodej Předmětu koupě Kupujícím za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen Zastupitelstvem městského obvodu Radvanice a Bartovice.

Zastupitelstvo statutárního města Ostravy na svém zasedání dne 6. prosince 2023 usnesením č. 0598/ZM2226/12 rozhodlo o záměru města prodat Předmět koupě.

## čl. II.

### Kupní cena, splatnost

1. Kupní cena za Předmět koupě byla Smluvními stranami sjednána na základě znaleckého posudku – ocenění nemovitosti č. 3496/19/2024 ze dne 20.02.2024, zpracovaný podle stavu ke dni 19.02.2024, který je **Přílohou č. 1** této smlouvy, ve výši 38843,- Kč + DPH (21%), tj. celkem **47.000,- Kč** (dále jen „Kupní cena“).
2. *Zrušeno*
3. Smluvní strany se dohodly, že Kupující uhradí Kupní cenu na základě faktury vystavené Prodávajícím po uzavření této smlouvy, a to bezhotovostně z vlastních zdrojů Kupujícího na účet Prodávajícího vedený u Komerční banky, a.s., č.ú. 19-11622761/0100. Splatnost kupní ceny je 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Zaplacením Kupní ceny se rozumí připsání Kupní ceny na účet Prodávajícího.
4. Pro případ, že Kupující neuhradí Kupní cenu nebo jakoukoliv její část ve lhůtě sjednané v odst. 3. tohoto článku, je Prodávající oprávněn uplatňovat za prodlení Kupujícího smluvní pokutu ve výši 0,05% z Kupní ceny za každý den prodlení. Nárok Prodávajícího na náhradu škody není tímto dotčen.
5. Pro případ, že Kupující neuhradí Kupní cenu nebo jakoukoliv její část ani do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy je Prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
6. Smluvní strany prohlašují, že podpisem této smlouvy, resp. s touto smlouvou souvisejícími převody finančních prostředků, nedochází k legalizaci výnosu z jakékoliv trestné činnosti a prostředky v transakci užití nejsou určeny k financování terorismu, teroristických činů nebo teroristických organizací. Kupující v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu prohlašuje, že jedná svým jménem, že peněžní prostředky určené k úhradě Kupní ceny nabyl v souladu s právními předpisy, že převodem peněžních prostředků a prodejem Předmětu koupě nesleduje zakrytí jejich nezákonného původu ani financování terorismu.
7. Smluvní strany se dohodly, že náklady na vyhotovení znaleckého posudku č. 3496/19/2024 ze dne 20.02.2024, které vznikly ve výši 9.075,- Kč, nese Kupující. Prodávající prohlašuje, že cenu za znalecký posudek znalci již uhradil. Smluvní strany se dohodly, že cenu za znalecký posudek Prodávající Kupujícímu přeúčtuje jako hotový výdaj. Kupující cenu za znalecký posudek uhradí Prodávajícímu na základě faktury – daňového dokladu, jehož splatnost bude 15 dnů ode dne jeho vystavení. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností Smluvní strany prohlašují, že náklad na vyhotovení znaleckého posudku není součástí Kupní ceny. Pro případ prodlení Kupujícího se zaplacením finanční částky dle tohoto odstavce je Prodávající oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

## čl. III.

### Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu koupě neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, ani jiná omezení vlastnického práva s výjimkou těch omezení, která jsou uvedeny ve výpisu z katastru



nemovitostí ke dni uzavření této smlouvy. Kupující prohlašuje, že byl s veškerými omezeními před uzavřením této smlouvy řádně seznámen.

2. Prodávající prohlašuje, že vůči němu ke dni uzavření této smlouvy není vedeno exekuční ani insolvenční řízení, řízení o výkonu rozhodnutí nebo jiné řízení, jehož by byl Předmět koupě součástí a/nebo jež by zakládalo vznik omezení práva s Předmětem koupě nakládat. Prodávající dále prohlašuje, že mu před podpisem této smlouvy nebylo doručeno usnesení o nařízení exekuce ani nebyl vydán exekuční příkaz, ani nedošlo ke zřízení zástavního práva z rozhodnutí správního orgánu ani nebyl učiněn jiný úkon orgánu veřejné správy, který by omezoval právo prodávajícího s Předmětem koupě nakládat.
3. Prodávající současně prohlašuje, že Předmět koupě není rovněž předmětem nedorešených restitučních nároků, nevázne na něm žádná daňová ani jiná pohledávka či nedoplatek a není ohledně něj vedeno žádné soudní, rozhodčí ani správní řízení.
4. Prodávající prohlašuje, že poskytl Kupujícímu jemu dostupné informace o faktickém i právním stavu Předmětu koupě. Kupující prohlašuje, že měl možnost se všemi informacemi předem seznámit a stav Předmětu koupě je mu dobře znám.
5. Kupující dále prohlašuje, že Předmět koupě kupuje bez připomínek a jakýchkoliv výhrad ve stavu, v jakém se ke dni podpisu této smlouvy nachází, a že si nevymínil žádné zvláštní vlastnosti, anebo jakost Předmětu koupě.

#### **čl. IV.**

##### **Předání předmětu koupě a nabytí vlastnického práva**

1. Prodávající je povinen zdržet se ode dne podpisu této smlouvy jednání, kterým by Předmět koupě převedl na třetí osobu, nebo ho jakkoliv zatížil právem třetí osoby.
2. Prodávající se zavazuje, že Předmět koupě předá Kupujícímu do 30 dnů ode dne zaplacení Kupní ceny. Předmět koupě bude Kupujícímu předán ve stavu, v němž se nachází ke dni uzavření této smlouvy.
3. Smluvní strany sepiší při předání Předmětu koupě písemný předávací protokol, který připraví Prodávající.
4. Nebezpečí škody na Předmětu koupě přechází na Kupujícího dnem jeho převzetí.
5. Vlastnické právo k Předmětu koupě přechází na Kupujícího dnem zápisu do veřejného seznamu. Tímto dnem přechází na Kupujícího veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím a užíváním Předmětu koupě.
6. Smluvní strany prohlašují, že současně s podpisem této smlouvy podepisují i návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí s tím, že tento společně s jedním vyhotovením kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy zůstane v úschově u Prodávajícího až do okamžiku jejich podání na katastrální úřad dle věty druhé tohoto odstavce. Prodávající podá návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí společně s uzavřenou kupní smlouvou bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů ode dne zaplacení:
  - kupní ceny (dle čl. II. odst. 1 této smlouvy),
  - ceny za znalecký posudek (dle čl. II. odst. 7 této smlouvy) a
  - správního poplatku (dle čl. IV. odst. 7 této smlouvy)

Kupujícím Prodávajícímu.



7. Správní poplatek za vkladové řízení uhradí Kupující prostřednictvím Prodávajícího, kterému správní poplatek ve výši 2.000,- Kč zaplatí na základě faktury se splatností 15 dnů ode dne jejího vystavení. Datum podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí se považuje za okamžik uskutečnění účetního případu.
8. Smluvní strany nejsou oprávněny do doby, než příslušné Katastrální pracoviště rozhodne o vkladu práva ve prospěch Kupujícího dle této smlouvy. Předmět koupě zeizít, pronajmout, zřídit k němu zástavní právo, uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí, či jinak vlastnické právo k Předmětu koupě omezit, nestanoví-li nebo nevyplývá-li z této smlouvy jinak. Pro případ, že by příslušné Katastrální pracoviště pravomocně zamítlo návrh na provedení vkladu práva nebo v případě pravomocného rozhodnutí o zastavení řízení o návrhu na vklad práva strany kupující do katastru nemovitostí, se Smluvní strany dohodly tak, že tato smlouva se od samého počátku ruší s výjimkou tohoto odstavce a s výjimkou těch dalších ustanovení této smlouvy, která svým obsahem upravují práva a povinnosti Smluvních stran v situaci, která po zrušení smlouvy nastane. V takovém případě zrušení této smlouvy se zároveň Smluvní strany zavazují uzavřít ve lhůtě šesti týdnů ode dne právní moci rozhodnutí, jímž byl zamítnut návrh na provedení vkladu práva ve prospěch Kupujícího nebo v případě pravomocného rozhodnutí o zastavení řízení o návrhu na vklad práva Kupujícího do katastru nemovitostí, novou smlouvu shodného obsahu, v níž budou odstraněny vady, chyby a jiné skutečnosti, které vedly k zamítavému rozhodnutí nebo zastavení řízení kat. úřadu. Byla-li důvodem zamítnutí návrhu na vklad jiná skutečnost než chyba či vada ve smlouvě, zavazuje se zároveň ta strana smlouvy, v jejíž lepších možnostech je odstranění skutečnosti bránící provedení vkladu práva vlastnického pro Kupujícího učinit ve shora uvedené lhůtě kroky vedoucí k odstranění takové skutečnosti tak, aby vklad práva byl proveden. Tato ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající považují Smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 1785 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

#### čl. V.

##### Odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany jsou oprávněny od této smlouvy odstoupit v případech, kdy tak stanoví zákon nebo tato smlouva.

#### čl. VI.

##### GDPR

1. Smluvní strany jsou oprávněny za účelem řádného plnění této smlouvy zpracovávat osobní údaje své, svých zástupců a kontaktních osob druhé Smluvní strany, přičemž se bude jednat nejméně o tyto identifikační osobní údaje: *titul, jméno, příjmení, firma, funkce, IČ, rodné číslo, datum narození, podpis, telefonní číslo, email, číslo účtu, adresa bydliště/sídlo*. Smluvní strany se zavazují při plnění této smlouvy postupovat v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), dále jen „obecné nařízení“ a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění (dále jen „ZZOÚ“) a zavazují se přijmout, s ohledem na stav techniky, náklady na provedení, povahu, rozsah, kontext a účely zpracování i k různě pravděpodobným a různě závažným rizikům pro práva a svobody fyzických osob, vhodná technická a organizační opatření, aby zajistily úroveň zabezpečení odpovídající danému riziku, zejména pak osobní údaje zabezpečit vůči náhodnému či nezákonnému zničení, ztrátě, změně, zpřístupnění neoprávněným osobám, zneužití či jinému způsobu zpracování v rozporu s obecným nařízením a ZZOÚ (nastavit přístupová hesla do PC, uzamykat prostory, zajistit, aby se osoby pověřené zpracováním osobních údajů zavázaly k mlčenlivosti aj.). Smluvní strany se zavazují k veškeré součinnosti, o kterou budou požádány druhou smluvní stranou v souvislosti se zpracováním osobních údajů nebo která jim přímo vyplývá z obecného nařízení a ZZOÚ.
2. Více informací o zpracování osobních údajů prodávajícím je dostupných zde:  
[https://radvanice.ostrava.cz/cs/radnice/osobni-udaje-gdpr-1/Informace\\_o\\_zpracovani\\_osobnich\\_udaju\\_2019.pdf](https://radvanice.ostrava.cz/cs/radnice/osobni-udaje-gdpr-1/Informace_o_zpracovani_osobnich_udaju_2019.pdf)



## **Čl. VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Kupující podpisem této smlouvy na sebe převzal nebezpečí změny okolností. Tato smlouva zavazuje právní nástupce Smluvních stran.
2. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy účastníků občanským zákoníkem ve znění pozdějších předpisů.
3. Tuto smlouvu lze upravit, změnit nebo doplnit pouze písemnou formou, a to vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Tuto smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky z této smlouvy nelze dále postupovat bez písemného souhlasu prodávajícího.
5. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 OZ.
6. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 NOZ, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních s platností originálu. Kupující obdrží jedno vyhotovení, Prodávající obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Kupujícího bude přiloženo k návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí.
8. Tato smlouva podléhá podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v účinném znění, povinnosti uveřejnění v registru smluv zřízeném na základě citovaného zákona. Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním této smlouvy. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv postupem podle citovaného zákona zajistí Prodávající. Tato smlouva nabývá platnosti ke dni podpisu obou smluvních stran a účinnosti ke dni uveřejnění této smlouvy v registru smluv.

## **čl. VIII.**

### **Doložka**

1. Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

O prodeji Předmětu koupě podle této smlouvy a o uzavření této smlouvy na straně Prodávajícího rozhodlo Zastupitelstvo městského obvodu Radvanice a Bartovice dne 13. června 2024 usnesením č. 100/ZMOb-RB/2226/8.

Příloha č. 1: Znalecký posudek č. 3496/19/2024 ze dne 20.02.2024



**Za prodávajícího**

Datum: ....19-06-2024

Místo: Ostrava – Radvanice



**Bc. Martina Stankušová**  
místostarostka

**Kupující**

Datum: 15.7.24

Místo: 07664



**Volodymyr Homonay**

# Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3496/19/2024

**O obvyklé ceně nemovitosti** - pozemku parc.č. 1012/5 v katastrálním území Bartovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město.



**Objednatel posudku:**

**Statutární město Ostrava**  
Prokešovo náměstí 1803/8  
729 30 Ostrava-Moravská Ostrava

**Účel posudku:**

Č.j. 3496/19/2024.  
Obvyklá cena nemovitosti.

**Znalecký posudek podle stavu ke dni 19.2.2024 vypracoval:**

**Ing. Petr Kreuzer**



Posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 20.02.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 1012/5 v katastrálním území Bartovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupní důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

### Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění), o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **porovnávací**.

## 1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.02.2024 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele ocenění.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- kopie katastrální mapy;
- informace získané od objednatele ocenění;
- informace a údaje získané z platného územního plánu města Ostravy;
- informace a údaje získané z platné cenové mapy města Ostravy;
- skutečnosti zjištěné na místě.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 1012/5
Adresa předmětu ocenění:	Radova 71600 Ostrava
LV:	1048
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava-město



Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Bartovice
Počet obyvatel:	283 504

### **Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemek parc.č. 1012/5 v katastrálním území Bartovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

**Oceňovaný pozemek parc.č. 1012/5** – se nachází na okraji zastavěné části města, místní části Bartovice, při ul. Radova. Jedná se o úzký pruh pozemku s celkovou plochou 44m<sup>2</sup>, lemující veřejnou komunikaci a navazující na zastavěná území. Na pozemku se ze dne ocenění nenacházejí žádné stavby ani trvalé porosty. Dle platného územního plánu města se oceňovaný pozemek nachází v plochách určených k zastavění – plochy s rozdílným způsobem využití, bydlení v rodinných domech. Hlavním využitím ploch je pro bydlení v rodinných domech (izolované i řadové domy a další typy RD) a v obdobných formách domů nízkopodlažní obytné zástavby. Funkční plocha je vymezena pro nízkopodlažní zástavbu o výškové hladině maximálně do 2 nadzemních podlaží a podkroví. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením, vlastním provozem i vyvolaným zatížením území odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji jak po stránce urbanistické a architektonické, tak i po stránce provozní vhodně doplňovat, nikoliv narušovat nebo nadměrně negativně ovlivňovat (dopravní zátěž, hluk, otřesy, emise, apod.). Oceňovaný pozemek se dle platné cenové mapy města nachází v plochách s přiřazenou cenou 1.400,- Kč/m<sup>2</sup>.

### **3.2. Obsah**

1. Pozemek parc.č. 1012/5

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Pozemek parc.č. 1012/5

##### Ocenění

##### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	1012/5	44	1 400,00	61 600,-
Cenová mapa - celkem		44		<b>61 600,-</b>

**Pozemek parc.č. 1012/5 - zjištěná cena celkem** = **61 600,- Kč**

#### Rekapitulace

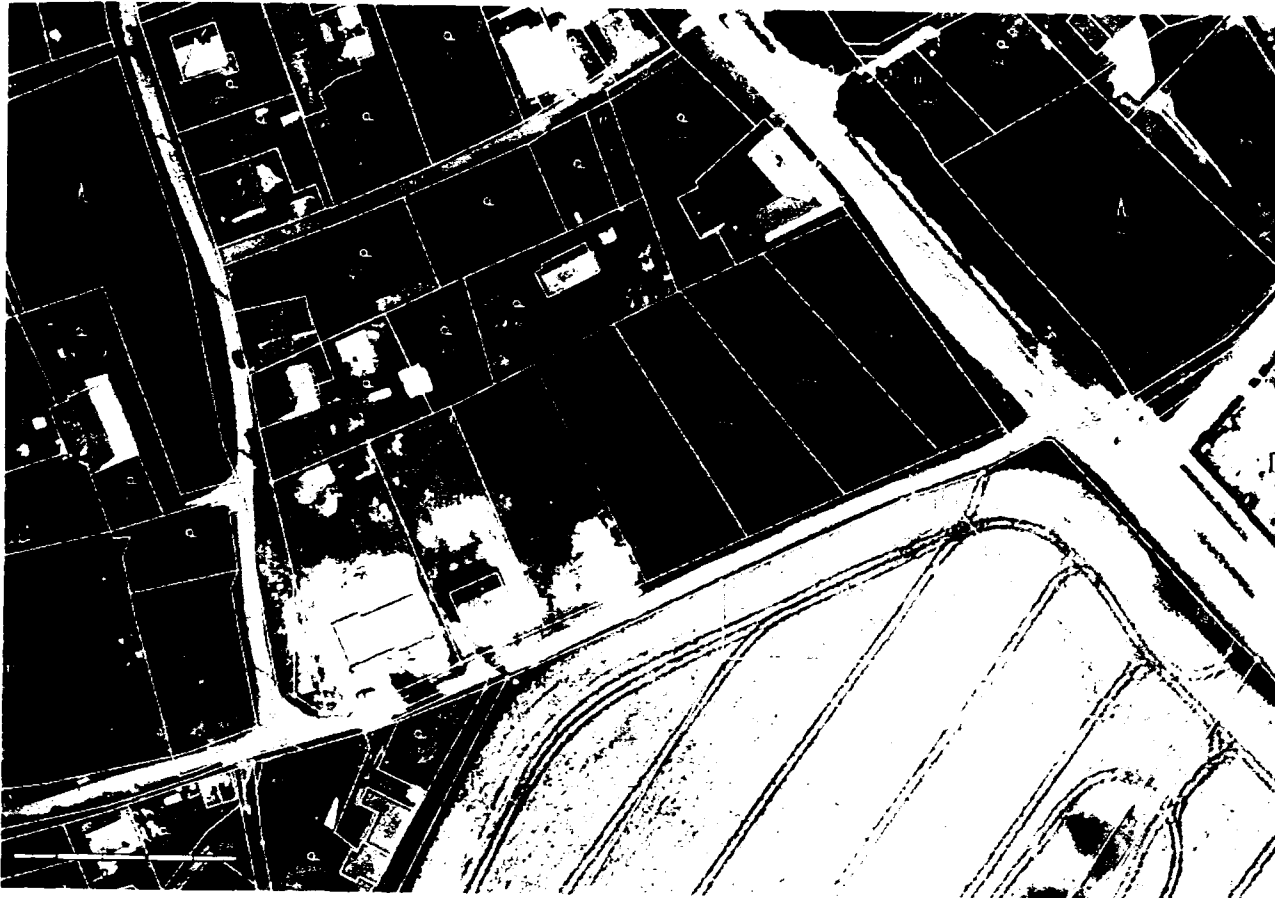
1. Pozemek parc.č. 1012/5 61 600,- Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem:** **61 600,- Kč**

slovy: Šedesátjedenatisícšestset Kč

## I.2. Porovnávací hodnota nemovitosti

### 1. srovnatelná nemovitost



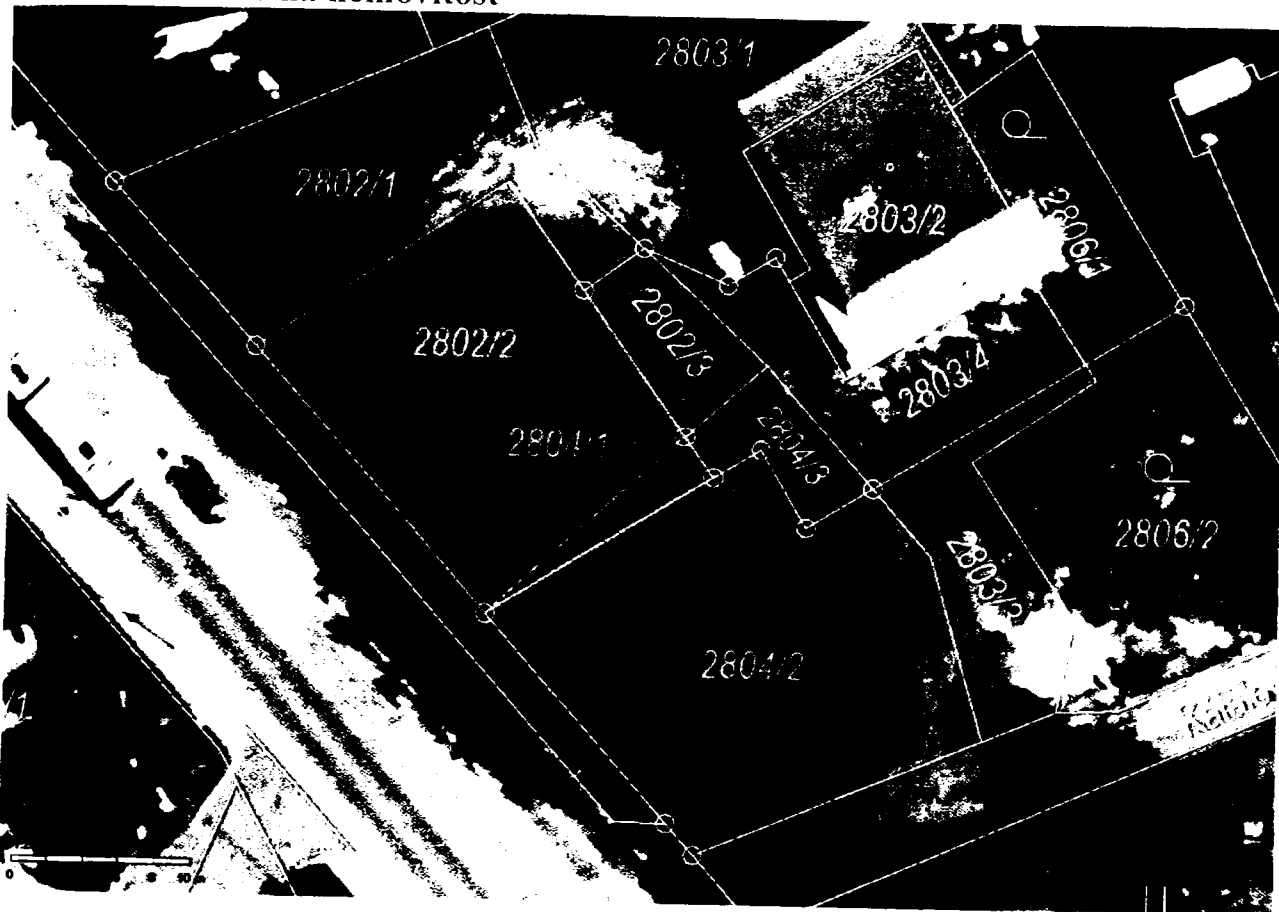
Realizovaný prodej 01/2022 (V-299/2022-807) - pozemku parc.č. 2669/18 v k.ú. Radvanice o celkové ploše 1196m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází v zastavěném území mezi stávající zástavbou rodinných domů, při ul. Újezdní. Na pozemku se nenacházejí žádné stavby ani trvalé porosty.

Realizovaná cena 01/2022: 1.303.640,- Kč (= 1.090,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku).

Hodnocení: Tento pozemek se nachází ve srovnatelné lokalitě; pozemek má srovnatelné využití, výhodnější tvar pozemku – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; větší plocha pozemku – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10; starší doba prodeje - úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují ve výši: 1.187,- Kč/m<sup>2</sup>

## 2. srovnatelná nemovitost



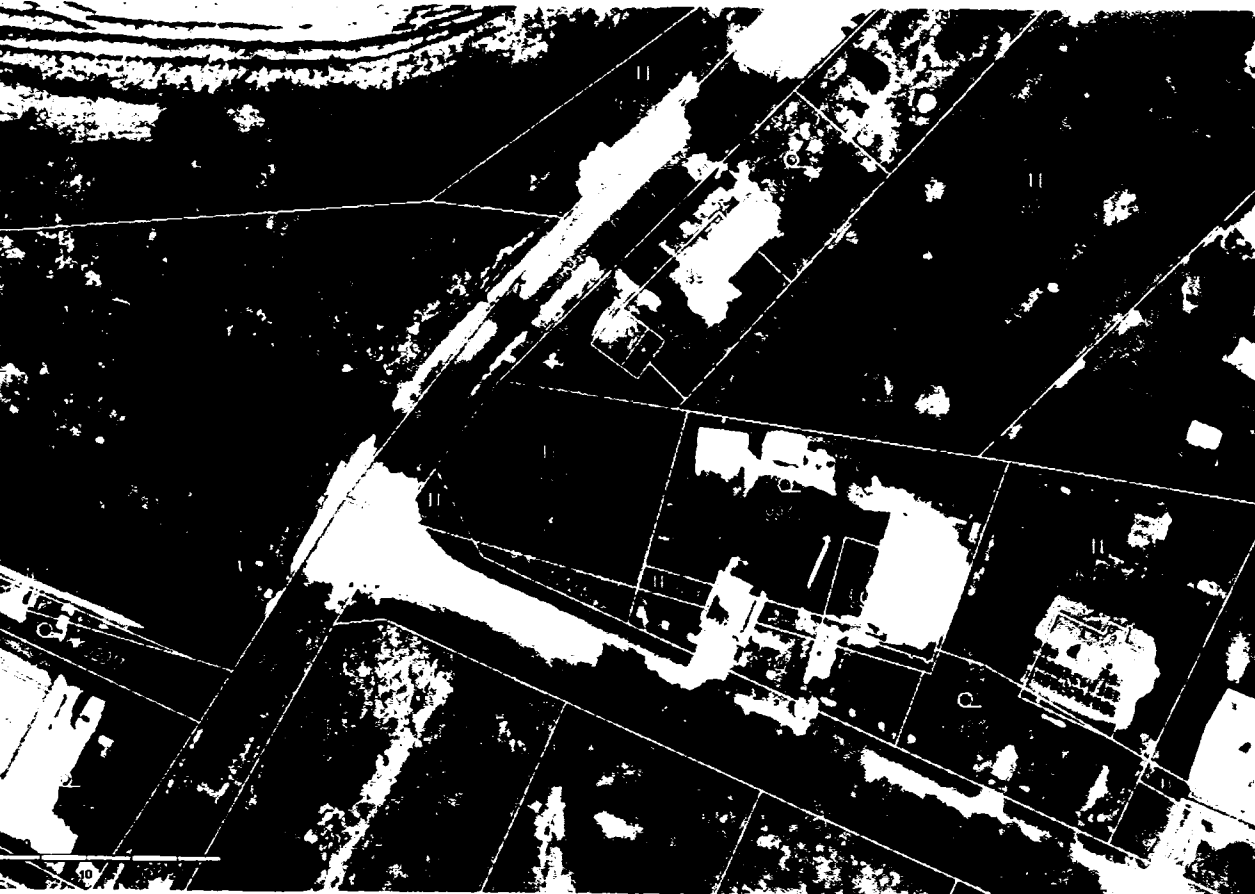
Realizovaný prodej 05/2022 (V-9452/2022-807) pozemků parc.č. 2802 a parc.č. 2804 v k.ú. Radvanice s celkovou plochou 968m<sup>2</sup>. Pozemky se nachází v zastavěném území mezi stávající zástavbou rodinných domů, při ul. Kálalova. Na pozemcích se nenacházejí žádné stavby.

Realizovaná cena 05/2022: 1.023.000,- Kč (= cca 1.056,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku).

Hodnocení: Tyto pozemky se nachází ve srovnatelné lokalitě; pozemky mají srovnatelné využití, výhodnější tvar pozemku – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; větší plocha pozemku – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10; starší doba prodeje - úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují ve výši: 1.150,- Kč/m<sup>2</sup>

### 3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 02/2023 (V-2003/2023-807) - pozemku parc.č. 994/1 v k.ú. Bartovice o celkové ploše 99 m<sup>2</sup>. Jedná se o sousední pozemek s oceňovaným pozemkem, při ul. Radova. Na pozemku se nenacházejí žádné stavby.

Realizovaná cena 02/2023: 360.000,- Kč ( = 859,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku).

Hodnocení: Tento pozemek se nachází ve stejné lokalitě; pozemek má srovnatelné využití, výhodnější než u srovnávacího pozemku – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; větší plocha pozemku – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují ve výši: 859,- Kč/m<sup>2</sup>

#### **Hodnocení porovnávací metody:**

Hodnotná hodnota se pohybuje v rozmezí 859,- až 1.187,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku. Upravenou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného rozvalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 1.065,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku.

Pozemek parc.č. 1012/5 o ploše 44m<sup>2</sup> x 1.065,- Kč/m<sup>2</sup> = 46.860,- Kč

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### Rekapitulace

Zjištěná cena nemovitosti (cena podle cen. předpisu)	61.600,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	46.860,- Kč

Stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

## **6. ZÁVĚR**

### **Stanovení obvyklé ceny nemovitosti**

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji

#### **současnou obvyklou cenu nemovitosti**

pozemku parc.č. 1012/5 v katastrálním území Bartovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, po zaokrouhlení na:

**Obvyklá cena nemovitosti**  
**47.000,-Kč**

slovy: čtyřicetsedmtisíc Kč

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3496/19/2024.

V Hlučíně 20.2.2024

Ing. Petr Kreuzer

### Seznam příloh

1. Fotodokumentace - 1 strana;
2. Kopie katastrální mapy - 1 strana;
3. Výřez platného územního plánu + regulativ - 3 strany.

Fotodokumentace ze dne 19.2.2024



2





# Výřez platného územního plánu města

## DATOVÉ SADY

### INFORMACE Z MAPY

KATASTRÁLNÍ INFORMACE  
**Katastrální území:** Bartovice  
**Číslo parcely:** 994  
**Číslo podlomení:** 1  
**Výměra:** 419 m<sup>2</sup>  
**Odkaz na PÚZK:** 002E  
**Kód katastru:** 715085

Zvýraznit parcelu

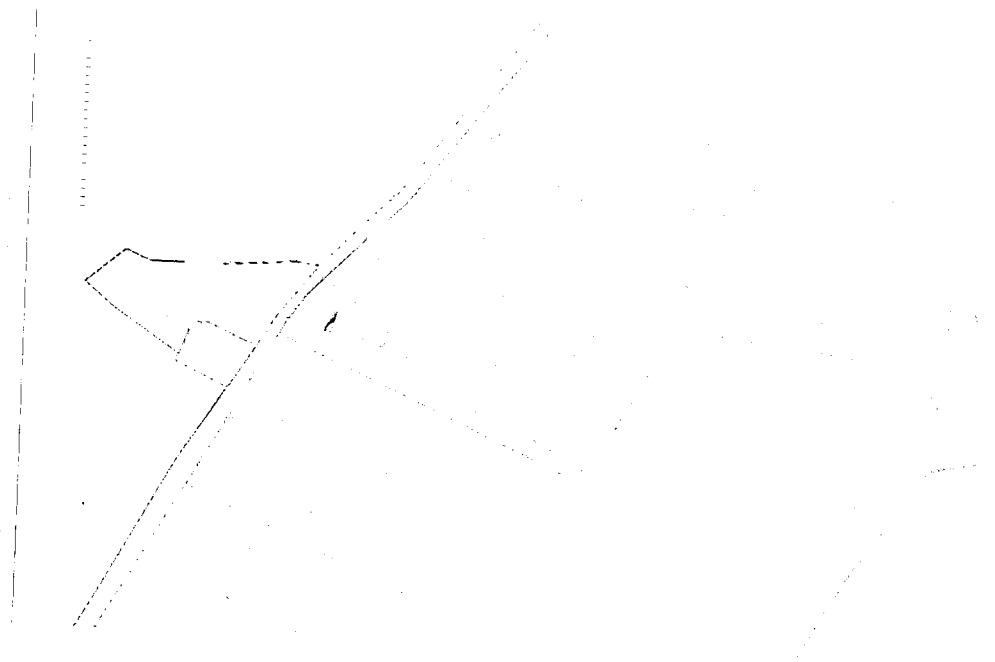
### INFORMACE Z ÚPG

**Plochy s rozdílným způsobem využití**  
Býdlení v rodinných domech  
odkaz na regulaci

### Zastavěné území

kód: 1  
1 - zastavěné

Smazat informace z mapy



7

## Bydlení v rodinných domech

**Slouží:** bydlení v rodinných domech (izolované i řadové domy a další typy RD) a v obdobných formách domů nízkopodlažní obytné zástavby. Funkční plocha je vymezena pro nízkopodlažní zástavbu o výškové hladině maximálně do 2 nadzemních podlaží a podkroví. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením, vlastním provozem i vyvolaným zatížením území odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí jí jak po stránce provozní vhodně doplňovat, nikoliv narušovat nebo nadměrně negativně ovlivňovat (dopravní zátěž, hluk, otřesy, emise, apod.).

### Hlavní využití:

- rodinné domy

### Přípustné využití:

- zahrady, sady,
- bytové domy do max. 2NP + podkroví
- provozní a hospodářské zázemí rodinných domů a zahrad - altány, skleníky, bazény, pergoly, garáže a přístřešky pro automobily, zpevněné plochy a objekty pro relaxaci a sport pro majitele a obyvatele rodinného nebo bytového domu, oplocení, zařízení pro chov domácích zvířat a drobnou rostlinnou výrobu za podmínky, že nezhorší kvalitu prostředí a možnost využití sousedních pozemků sloužících zejména k bydlení, rekreaci nebo občanskému vybavení,
- občanské vybavení související s využíváním takto vymezené plochy do 1 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy budovy - např. místní správa, školky, základní školy, služby, obchodní, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení (domovy důchodců, charitativní zařízení apod.), sportovní zařízení a plochy včetně provozního zázemí. V případě na sebe navazujících budov se maximální výměra 1 000 m<sup>2</sup> použije jako součet jednotlivých zastavěných ploch budov. Principem plošného omezení je zachování objemového a prostorového měřítka staveb, typického pro rodinnou bytovou zástavbu, nikoliv omezení např. dilatačních celků apod.).
- dopravní infrastruktura - silniční, cyklistické a pěší komunikace, jednotlivé garáže a přístřešky pro osobní automobily, parkoviště odpovídající kapacitě předmětných objektů, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy - lanovky, visuté dráhy apod.,
- technická infrastruktura - inženýrské sítě, trafostanice, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, telekomunikační zařízení, alternativní ekologicky nezávadné zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. solární a fotovoltaické články, degazační stanice s kogenerační jednotkou) splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery,
- veřejné prostory, veřejná zeleň a vodní plochy,
- protipovodňová opatření.

### Podmíněně přípustné využití:

- bytové domy do 3 nadzemních podlaží a podkroví, pokud je min. polovina parkovacích stání umístěna v podzemním podlaží popř. v rámci zastavěné plochy bytového domu, maximální index zastavění nesmí překročit  $I_z=0,30$  (tento regulativ neplatí, pokud je v Tabulce č. 1 - Plochy přestavby vymezené ÚPO v prostorové regulaci uvedeno jinak).
- rodinné domy o zastavěné ploše přesahující stanovenou max. zastavěnou plochu, určenou prostorovou regulací
- administrativní budovy,
- individuální rekreační objekty,
- stavby pro zemědělství, stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat a pro rostlinnou malovýrobu, uskladnění zem. techniky
- občanské vybavení související s využíváním této plochy daného způsobu využití (kromě zařízení obchodu) přesahující 1 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, maximálně však do 2 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. V případě integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 2000 m<sup>2</sup> - např. místní správa, školky, služby, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení včetně provozního zázemí, z toho zastavěná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000 m<sup>2</sup>. Limit 2000 m<sup>2</sup>

**OSTRAVA!!!**

zastavěných ploch se výjimečně nepoužije u staveb a jejich změn realizovaných ve veřejném zájmu – např. školy, sportovní, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení, pokud jejich realizace významným způsobem negativně neovlivní hlavní způsob využití okolního navazujícího území a charakter jeho urbanistického uspořádání,

- penziony,
- sběrný dvůr,
- výroby a služby, nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení a sloužící zejména obyvatelům obytné zóny,
- zahrádkové osady,
- sakrální stavby a stavby určené k náboženským účelům,
- stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

#### **Pravidlo pro navýšení zastavěné plochy budovami**

Limit zastavěné plochy budovami může být výjimečně překročen, pokud bude splněna podmínka odpovídajícího navýšení plochy stavebního pozemku (dále jen pravidlo).

- Toto pravidlo je uvedeno v kapitole - ZÁKLADNÍ POJMY A ZKRATKY. Pravidlo slouží pouze pro plochy uvedeného způsobu využití a vyjmenované druhy budov - *Bydlení v rodinných domech* – rodinné domy, *Bydlení v bytových domech* – rodinné domy, *Plochy smíšené – bydlení a služby* - rodinné domy. Na budovy, které překračují limit zastavěné plochy budovami, určený kódem prostorové regulace, bude pohlíženo jako na stavby v kategorii *podmíněně přípustné využití*.
- Současně je nutno respektovat požadavek na **Posuzování objemové přiměřenosti nové zástavby**.

#### **Pravidlo pro umístění bytových domů**

Bytové domy lze v ploše bydlení v rodinných domech umístit v případech, kdy se jedná o lokality nebo pozemky, které jsou přechodovým územím mezi nízkopodlažní zástavbou rodinných domů a vysokopodlažní zástavbou (a to i v případě, kdy jsou mezi plochami nízkopodlažní a vysokopodlažní zástavby dopravní plochy- komunikace) v plochách: „bydlení v bytových domech“, „občanské vybavení“, „občanské vybavení – střední a vysoké školy“, „občanské vybavení – zdravotnictví“, „občanské vybavení – věda a výzkum“, plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“, nebo území, které z důvodu urbanistické kompozice, či potřeby zajištění orientačního prvku, umístění takové stavby umožňuje (popř. je pro toto území vhodná).

#### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

**OSTRAVA!!!**